

Le potentiel d'un parc immobilier

Un aspect du modèle de développement de l'UTILE

UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

Dans ses recherches et réflexions visant à développer un nouveau modèle pour le logement étudiant au Québec, qui demanderait moins d'intervention de l'État, l'UTILE considère différentes structures de propriété, d'administration et de gouvernance pour ses projets futurs.

Jusqu'à maintenant, l'UTILE a privilégié une formule proche de la structure de développement traditionnelle du logement communautaire, qui produit des coopératives locales indépendantes, basées sur une propriété collective continue de l'immeuble. S'inspirant des meilleures pratiques du secteur du logement étudiant coopératif à l'international, l'UTILE propose aujourd'hui de regrouper les projets résidentiels réalisés au sein d'un seul parc immobilier unique, qui louerait ses bâtiments à des coopératives locales responsables de la vie associative locale.

INSPIRATIONS INTERNATIONALES

Ailleurs dans le monde, le logement étudiant est parfois développé en partie ou entièrement par des organisations coopératives étudiantes. La Ciguë est une coopérative qui loue plus de 400 chambres aux personnes étudiant à Genève (Suisse). En Norvège, les grandes villes disposent de grands parcs immobiliers qui sont développés et administrés par des organisations étudiantes, les *Organisations pour le bien-être étudiant* (Studentsamskipnad) dont certaines sont parmi les plus grands propriétaires immobiliers du pays. Dans les grandes villes, ces organisations peuvent offrir plus de 3000 chambres et loger 20% des étudiants (www.sio.no). Il ne s'agit pas pour l'UTILE d'importer ce modèle, basé notamment sur une cotisation étudiante supplémentaire, mais plutôt de l'adapter au contexte montréalais pour atteindre un objectif semblable : augmenter l'accessibilité aux études, diminuer la précarité étudiante et favoriser un développement urbain intégré.

Un des bâtiments de la Ciguë, à Genève.



RÔLES ET RESPONSABILITÉS

PARC IMMOBILIER (UTILE)

- Emprunts pour réalisation des projets
- Gestion des investissements et réserves pour remplacement
- Rénovations majeures
- Promotion de nouveaux projets

COOPÉRATIVES LOCALES

- Administration quotidienne
- Vie associative
- Lien avec communauté locale

AVANTAGES DE LA CONSTRUCTION D'UN PARC IMMOBILIER

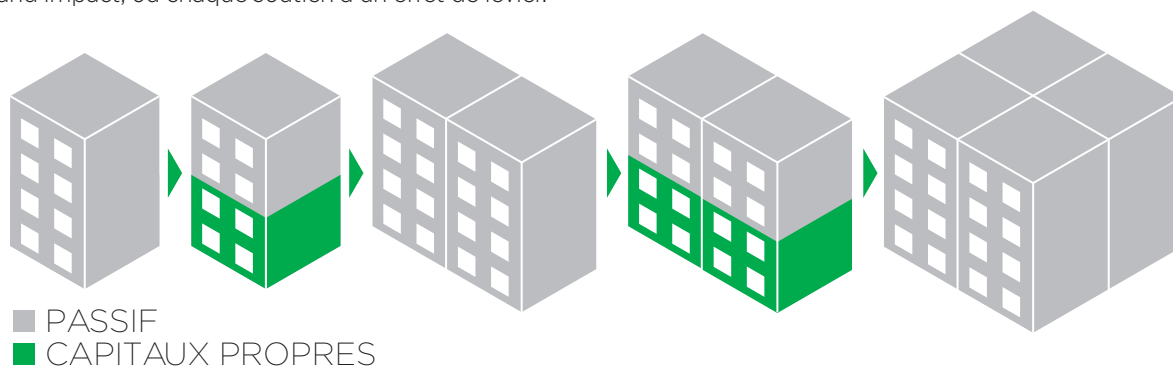
► **Possibilité d'autodéveloppement :** à terme, le capital accumulé dans les projets immobiliers demeurera disponible pour appuyer d'autres développements, à titre de garantie de prêt ou même de mise de fonds. (Cette dernière option implique un prêt supplémentaire, et des frais supplémentaires de service de la dette) Il s'agit donc de mettre au service du développement communautaire une partie des outils disponibles à des promoteurs résidentiels privés.

► **Rôle combiné d'exploitant/promoteur :** le fait que la même organisation qui administre le parc immobilier initie de nouveaux projets amène plusieurs avantages. D'abord, elle a tout intérêt à réaliser des projets de qualité, durables et adaptés à sa clientèle. Ensuite, un mode de développement intégré assure une adéquation complète pour chaque projet entre le bâtiment et l'organisation locale. Finalement, il s'agit d'une organisation apprenante, qui nourrit le développement de son expérience d'exploitation, et vice-versa.

► **L'existence de professionnels dédiés au logement étudiant :** le système actuel, fondé sur le développement cyclique de projets par des institutions d'enseignement, est à la fois décentralisé et déconcentré, amenant les directions immobilières de ces organisations à réaliser tour-à-tour des projets. Le travail d'une organisation centrale a l'avantage d'être à la fois continu dans le temps et concentré au sein d'une organisation, ce qui permet de soutenir des employés spécialisés. Ceux-ci permettent à leur tour de concentrer une expertise et de maintenir une innovation constante, construisant sur les projets précédents.

► **Un développement concerté et structuré :** en intégrant les acteurs concernés par le logement étudiant à sa gouvernance, une concertation existe autour du sujet alors que le chacun-pour-soi prévalait jusqu'alors. De plus, l'organisation peut arrimer ses orientations de développement aux priorités locales – une condition incontournable en économie sociale – et ainsi agir de manière autant structurante que structurée.

► **Effet multiplicateur de tout soutien public :** toute aide gouvernementale ou institutionnelle, qu'elle soit sous forme de prêt, de garantie de prêt ou de subvention, supporte le parc immobilier dans sa mission. Le capital accumulé avec le temps par un projet n'est donc pas entièrement dormant, une partie pouvant servir – après un remboursement hypothécaire suffisant – au développement d'autres projets. À long terme, il s'agit donc d'une politique publique à plus grand impact, où chaque soutien a un effet de levier.



CONCLUSION

En intégrant à son modèle de développement l'idée d'un parc immobilier comme levier de développement, l'UTILE prend deux orientations. D'abord, elle se projette loin dans le temps et accepte que son plein potentiel ne se réalisera qu'après 10 à 20 ans, voire plus, d'exploitation des premiers projets. Ensuite, elle fait le pari de mettre des projets et bâtiments bien établis au service de nouveaux développements, ce qui implique un risque que le développement de projets autonomes n'a pas. Toutefois, il s'agit d'un choix mûrement réfléchi et du fruit de nombreuses réflexions qui permettent à ce jeune OBNL d'affirmer que c'est peut-être là la manière la plus efficace de réaliser du logement étudiant en 2013... et pour des décennies à venir.